

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 – 8 sowie Abs. 3 sind unzulässig.
2. Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen mit ihren Umfassungswänden in Ansatz zu bringen.
3. Es sind nur max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind geneigte Dächer (Sattel- und Walmdach) von 30° bis 40° Dachneigung zulässig.
3. Die Traufhöhe darf max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 10,70 m betragen. Trauf- und Firsthöhe werden gemessen von OK Ringstraße bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Anschüttungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, als diese für die Anlegung von Erdterrassen oder zum Geländeausgleich notwendig sind. Die Gesamthöhe darf 1,0 m nicht überschreiten. Veränderungen der natürlichen Höhenlage des Geländes sind mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen; sie dürfen nicht beeinträchtigen oder das Orts- und Straßenbild stören. Flächenhafte Anhebungen einzelner Grundstücke oder Teile derselben sind unzulässig.
5. Der Erdgeschoßfußboden darf höchstens 1,50 m über OK Ringstraße liegen.
6. Dachaufbauten oder –ausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 2/5 der Trauflänge zulässig; der Ortgangabstand muß mindestens 1,50 m betragen.
7. Als Dacheindeckung ist allgemein nur schieferfarbiges Material zu verwenden.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
2. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mind. 50 l pro m² versiegelte Fläche betragen. Der Notüberlauf aus diesen Anlagen kann in den Ortskanal abgegeben werden.

Empfehlungen / Hinweise

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Reihstraße / Ringebach / Bödemsweg u.a., Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Reihstraße / Ringebach / Bödemsweg“ aufgehoben. Die Änderung wird als eigenständiger Plan weitergeführt.